

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4038號

原告 尹立群

訴訟代理人 楊灶律師

被告 吳睿峰

訴訟代理人 安豐雄

謝文郡律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國一一三年九月五日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款定有明文。原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）二百萬元本息，嗣於民國一一三年六月六日變更為請求被告給付一百六十萬元本息（見卷第一二七頁筆錄），原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係減縮應受判決事項（金額）之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告當庭表示同意，於法自無不合，本院爰就減縮後之訴為裁判，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告部分：

01 (一) 訴之聲明：被告應給付原告一百六十萬元，及自起訴狀繕  
02 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利  
03 息。

04 (二) 原告起訴主張：原登記被告名下坐落新北市○○區○○段  
05 ○○○○地號、權利範圍十萬分之一一一〇六之土地，及  
06 其上建號同段第七二一、八〇三、八〇四、八三三號、門  
07 牌號碼新北市○○區○○路○○號地下一層、八九巷三號  
08 地下一層、八九巷三號、八九巷五號地下一層建物（下合  
09 稱本件不動產房地），係被告與訴外人陳信安、詹勳敏、  
10 蔡純嬌四人合資之標的；陳信安受其他合資人之授權，委  
11 託原告居間本件不動產房地出售事宜，經由原告之居間，  
12 被告於一一二年二月二十一日與訴外人源氏投資股份有限  
13 公司（下稱源氏投資公司）成立買賣契約，約定由源氏投  
14 資公司以總價九千四百四十萬元向被告買受本件不動產房  
15 地（下稱本件買賣契約），本件買賣契約既係經原告居間  
16 媒介而成立，原告並與陳信安達成以二百萬元計算居間報  
17 酬之合意，詎被告共僅給付四十萬元居間報酬，尚短付一  
18 百六十萬元，爰依兩造間居間契約請求被告給付一百六十  
19 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

20 二、被告部分：

21 (一) 答辯聲明：原告之訴駁回。

22 (二) 被告固不否認本件不動產房地為被告與訴外人陳信安、詹  
23 勳敏、蔡純嬌四人合資之標的，被告於一一二年二月二十  
24 一日與源氏投資公司成立本件買賣契約等情，但否認授權  
25 陳信安代表合資人全體與原告成立居間契約，及同意就本  
26 件買賣契約給付原告二百萬元居間報酬，以兩造間並無任  
27 何居間契約關係，原告亦無居間之行為，本件買賣契約非  
28 經原告居間而成立，自無庸給付原告居間報酬等語，資為  
29 抗辯。

30 三、原告主張原登記被告名下之本件不動產房地，係被告與訴外  
31 人陳信安、詹勳敏、蔡純嬌四人合資之標的，被告於一一二

01 年二月二十一日與訴外人源氏投資公司成立本件買賣契約等  
02 情，為被告所不爭執，且與兩造不爭執真正、原告當庭交由  
03 證人陳信安提出之出售協議書、增補協議書一（見卷第一三  
04 五至一三九頁）及被告所提不動產買賣契約書（見卷第八一  
05 至八四頁）、增補協議書二（見卷第一六一頁）所載相符；  
06 關於本件不動產房地原登記被告名下，於一一二年三月底、  
07 四月初以買賣為原因移轉登記為源氏投資公司所有一節，已  
08 經本院職權查證屬實，有新北市中和地政事務所覆函暨土地  
09 登記申請書、土地增值稅繳款書、土地所有權買賣移轉契約  
10 書、契稅繳款書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、公司  
11 變更登記表、國民身分證影本、印鑑證明可稽（見卷第五七  
12 至七五頁）；此部分情節應堪信為真實。

13 但原告主張陳信安經被告授權與其訂立居間契約，並議定居  
14 間報酬數額為二百萬元，本件買賣契約係經其居間成立部  
15 分，則為被告否認，辯稱：並未授權陳信安代表與原告訂立  
16 居間契約及同意給付二百萬元之居間報酬，兩造間並無任何  
17 居間契約關係，原告亦無居間之行為，本件買賣契約非經原  
18 告居間而成立等語。

19 四、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
20 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
21 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第五百六十五  
22 條、第五百六十八條第一項定有明文。次按當事人主張有利  
23 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百  
24 七十七條前段亦有明定。而民事訴訟如係由原告主張權利  
25 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自  
26 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
27 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；當事人於其  
28 利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認  
29 知者外，應負立證之責；各當事人就其所主張有利於己之事  
30 實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲  
31 否認其主張，即不得不更舉反證；原告於其所主張之起訴原

01 因，不能為相當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之  
02 反證者，當然駁回原告之請求；請求履行債務之訴，除被告  
03 自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主  
04 張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於  
05 其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原  
06 則，最高法院十七年上字第九一七號、十八年上字第一六八  
07 五號、十九年上字第二三四五號、二十年上字第二四六六  
08 號、四十三年台上字第三七七號著有裁判闡釋甚明。

09 (一) 本件原告請求被告給付一百六十萬元，無非以陳信安經被  
10 告授權與其訂立居間契約及議定居間報酬數額為二百萬  
11 元，本件買賣契約經其居間成立為論據，原告上開主張均  
12 經被告否認，依前揭法條、說明，自應由原告就(一)陳信安  
13 經被告之授權代表被告與其訂立居間契約及議定居間報酬  
14 數額為二百萬元，(二)本件買賣契約係經其居間成立，均負  
15 舉證之責。

16 (二) 就上開情節，原告提出股東收取不動產開發酬金協議書  
17 (見卷第九九至一〇一頁)，並引用證人即本件不動產房  
18 地合資案出資人陳信安之證述為證：

19 1 其中股東收取不動產開發酬金協議書前言略載稱：「．．  
20 ．現因前揭不動產業經乙方(陳信安)開發仲介成功，並  
21 於〇〇〇年〇月間順利完成出售之交易，甲方(即被告)  
22 茲為辦理上開獲利、稅費與股東事務，爰以登記名義人身  
23 分，依照歷次協議書之約定，與乙方就未盡事宜妥慎協商  
24 並達成共識後，訂定以下各條款．．．」，第二條「股東  
25 開發酬金及介紹費」2.2載稱：「據乙方口頭表示，出  
26 售前條所示不動產之買方，係經由某位不知名人士之介  
27 紹，基於民間一般通念，理應禮貌性致贈相當之介紹費．  
28 ．事經全體合夥人研議後，決定以致贈肆拾萬元(NT  
29 \$400,000)介紹費為宜，並請乙方代為轉達．．．」，  
30 已明揭陳信安不唯並非代表全體出資人或被告與所謂之介  
31 紹人締約、締約前未曾告知全體出資人或被告本件買賣契

01 約曾經他人居間及該居間人之姓名，亦未曾議定居間報酬  
02 之數額或計算標準，是份協議書甚且無隻字片語提及原告  
03 之姓名，陳信安亦未簽署而不生任何拘束效力，自不足證  
04 明陳信安經被告之授權與原告訂立居間契約、議定居間報  
05 酬數額為二百萬元，及本件買賣契約係經原告居間成立。

06 2 陳信安固到庭證稱：「．．．原告是我三十年的朋友，被  
07 告是我中和房子的股東．．．我跟被告認識一、二十年左  
08 右．．．（法官問：針對前開連城路房屋，你有無與原告  
09 有任何交易？）那個房子是我拜託他介紹，他介紹成功  
10 的，買主黃天然是他介紹的，本來說要給他買賣成交價百  
11 分之四的傭金，結果價錢賣不好，變成兩百萬．．．成交  
12 之前的兩個月我拜託他賣，我到他辦公室找他．．．我拿  
13 房子謄本給他，還有影印的權狀。然後我帶他去現場看，  
14 後來就成交了。原告當面告訴我他找到買主了．．．我只  
15 知道成交價，我們四個股東都同意開價金額，我不知道成  
16 交前買家出多少錢，原告告訴我之後，我去找股東商量。  
17 ．．（法官問：房屋係登記被告的名字，你持謄本或影印  
18 之權狀，如何委託原告居間出售？）因為我是股東，民間  
19 的介紹就這樣子，我們有簽股東協議書，我有給他看．．  
20 ．我們四個股東都同意每個人都可以賣，但是成交價要大  
21 家同意。簽買賣契約時四個股東都在場，介紹人原告也在  
22 場．．．（問：剛剛你說四個投資人都有同意彼此都可以  
23 相互代表全體委託第三人居間銷售不動產，此部分有無任  
24 何書面？）就是剛剛那份出售協議。本來介紹就要給仲介  
25 費，書面就是協議書．．．（問：被告與其他投資人事先  
26 知道原告報酬數額為二百萬元？）我有跟他們講．．．  
27 （問：你和原告談本件居間協議時，是代理被告一人還是  
28 代理全體投資人？）全體投資人．．．」（見卷第一二七  
29 至一三二頁筆錄）。

30 3 惟陳信安自承與原告為往來三十年之舊識，與被告則僅就  
31 共同出資開發本件不動產房地往來，情誼已有輕重之分；

01 陳信安並於一一二年四月初本件不動產房地依本件買賣契  
02 約出售移轉予源氏投資公司、獲七百九十二萬四千元款項  
03 後未久，旋以被告侵占所得價款為由，向臺灣臺北地方檢  
04 察署檢察官提出侵占罪嫌告訴，經檢察官依全體出資人所  
05 簽立之三份協議書面，調查釐清本件不動產房地全體出資  
06 人係約定由被告先行結算所有成本費用、扣抵完畢後方進  
07 行獲益之分配，是僅先行返還出資額，但本件不動產房地  
08 合資案經本件買賣契約出售移轉後並無獲利，難謂被告有  
09 侵占之犯意及行為，而於同年十月六日以一一二年度偵字  
10 第三五五九九號為不起訴處分後，猶聲請再議，經臺灣高  
11 等檢察署於同年十一月十六日以一一二年度上聲議字第一  
12 〇四二七號處分駁回再議而告確定（見卷第八五至九二  
13 頁），足見陳信安罔顧本件不動產房地合資案實際盈虧情  
14 形，汲汲於自被告處額外取得本件不動產房地出售移轉所  
15 得價金，對被告存有相當敵意，所述已有偏頗之虞，而難  
16 遽採。

17 4 且證人即本件不動產房地合資案出資人詹勳敏到庭結證  
18 稱：「原告不認識，有聽過，簽約的時候有聽過他的姓，  
19 不知名字．．．我是代書有關這個合夥不動產買賣的合約  
20 是在我的事務所，一群人進到事務所以後，陳信安分別介  
21 紹買方壹個源氏投資公司，是壹個助理代表，另外他介紹  
22 這是尹先生，沒有提到他是什麼身分，到場的大概有四五  
23 個人，我方有我、吳先生夫婦、蔡純嬌，陳信安帶買方他  
24 們來。我們有授權每壹個合夥人去找買方．．．另外我們  
25 有約定買價未達一億以上，沒有仲介費。本案未達約定金  
26 額，所以沒仲介費．．．（法官問：在這壹個買賣你們到  
27 場去簽約之前，陳信安有無告知買方是經由何人居間及居  
28 間的報酬約定？）在買賣之前，被告夫婦有介紹壹個買  
29 主，出價是九千四百萬．．．陳信安．．．表示他不同意  
30 此價格，並拍桌子後離開。經過壹個月以後，陳信安說他  
31 帶了壹個人要用九千四百萬來買，而我們在當初被告夫婦

01 介紹九千四百萬的買主時已言明沒有仲介費，所以陳信安  
02 帶來的買主也是同樣的出價，我們、陳信安就都沒有談到  
03 仲介費，他也沒有提到何人介紹買主，如果有仲介費我們  
04 就不會簽約，因為被告夫婦的買主也還在等要買，也沒有  
05 仲介費。但是本案總價九千四百萬未達官方價格，因此我  
06 提出必須增加四十萬以上，才達官方價格，這時候源氏投  
07 資公司代表人通知他們董事長，最後成交價為九千四百四  
08 十萬。（法官問：全體合夥人就合夥不動產同意簽立買賣  
09 契約前後，曾否同意另外支付仲介報酬二百萬元？曾否知  
10 悉買賣是經由何人居間？）這個價格就是沒有仲介費，之  
11 後也沒有同意過，也沒有人告訴我們是什麼人介紹的，是  
12 後來陳信安要仲介費二百萬，我不同意，然後他就提告  
13 訴。從頭到尾都沒有講什麼人仲介．．．這三份協議書都  
14 是我擬的，也是我簽名。增補協議書二第二條的約定就是  
15 方才所稱的價格及仲介費約定」（見卷第一四九至一五二  
16 頁筆錄），即本件不動產房地合資案之出資人固有同意每  
17 一出資人均得代表全體尋覓買方，但就價格下限、是否給  
18 付居間報酬及數額上限俱有約定，本件買賣契約條件未達  
19 支付居間報酬之數額，且陳信安於締約前並未告知本件買  
20 賣契約係由原告居間，尤未提及居間報酬情節。

21 5 證人即本件不動產房地合資案出資人蔡純嬌亦到庭結證  
22 稱：「．．．原告是股東陳信安介紹認識．．．是經由陳  
23 信安介紹，打招呼而已．．．沒有任何的交易，我們的股  
24 東是牽線人，因為他要牽線連城路不動產買賣，因為陳信  
25 安說原告要找人來買我們的不動產．．．（法官問：合夥  
26 說每壹個合夥人都可以找人來買，可否找人仲介？有無約  
27 定仲介報酬？）很多年前有一兩份以上補充協議書，補充  
28 協議書上有約定金額要賣多少錢，賣多少錢以上，傭金可  
29 以給多少。簽約是在我們敏達不動產估價師事務所．．．  
30 原告有在場，但我不在會議室，所以我不知道他是用什麼  
31 身分到場。（法官問：在你們不動產簽約前，陳信安有沒

01 有告訴你們1.他找人仲介？2.他找誰仲介？3.仲介報酬是  
02 多少錢？）他有說這筆交易有找人幫忙介紹．．．他有說  
03 是原告幫他介紹，他有問到傭金，但是沒有講到傭金數  
04 字。他沒有說是他自己要的傭金還是要給原告的傭金．．  
05 ．我有回他，這次賣九千四百萬接近成本．．．我回去傳  
06 達之後，因為九千四百萬接近我們的成本，我們沒有辦法  
07 支付傭金，我記得我有告訴陳信安．．．（法官問：簽約  
08 以後到現在，你們有沒有曾經同意過就這一筆交易，給陳  
09 信安或他提到的介紹人【原告尹先生】仲介報酬？若有，  
10 金額多少？）簽約後要繳完稅款，公告總值大於我們簽約  
11 的價款金額，所以當天買方有代書到辦公室來，如果公告  
12 總值大於買賣價款，國稅局會來查，最後買賣價款增加四  
13 十萬元，陳信安要求把增加的金額拿出來當傭金，我跟被  
14 告太太就說現在增加四十萬，是不是拿出來做傭金，詹勳  
15 敏的部分因為他很忙，沒有聯絡上．．．被告太太有跟陳  
16 信安聯絡，他們進行，我就沒處理。到底有沒有給四十  
17 萬、四十萬是給誰，我就不確定．．．一〇九年增補協議  
18 書二有提到賣清的價格是一億元，印象中有約定仲介費，  
19 我們現在並沒有賣到一億．．．（問：你們全體合夥人有  
20 同意要把原告主張的2二百萬列入損益計算嗎？）沒有，  
21 但我只代表我自己」（見卷第一五二至一五五頁筆錄），  
22 亦即本件不動產房地合資案之出資人固有同意每一出資人  
23 均得代表全體尋覓買方，但就價格下限、是否給付居間報  
24 酬及數額上限俱有約定，本件買賣契約條件未達支付居間  
25 報酬之數額，且陳信安雖曾提及委請原告尋覓買方，並於  
26 本件買賣契約成立後要求居間報酬二百萬元，但未獲同  
27 意。

28 6 參諸兩造均不爭執真正、由陳信安自原告訴訟代理人處拿  
29 取提出、經全體出資人（即被告、詹勳敏、陳信安、蔡純  
30 嬌）簽署之出售協議書、增補協議書一，及兩造均不爭執  
31 真正、由被告提出之增補協議書二略載稱：

- 01 ①一〇三年五月十九日之出售協議書第一條記載本件不動產  
02 房地合資案四名出資人出資比例（被告百分之二十、詹勳  
03 敏百分之三十三、陳信安百分之三十、蔡純嬌百分之十  
04 七），第二條記載全體出資人同意賣清價為六千六百二十  
05 萬元），第三條記載增值稅、契稅、管理費、地價稅、房  
06 屋稅、財產交易所得稅及其他移轉登記所生稅費由買受人  
07 負擔，第四條記載價金支付方式，第五條記載協議書有效  
08 期間至一〇三年八月二十日，期滿後任一出資人達賣清價  
09 （應加計一〇三年八月二十日後所增加之銀行利息及稅  
10 費），全體出資人不得要求差額配給，第八條記載分配內  
11 容含(1)出資分配款（逐一記載金額）、(2)陳信安開發酬金  
12 二百一十萬元、(3)被告資源使用費八十萬元、(4)被告代墊  
13 近期利息八十萬元，第九條記載第二條所定價格每一年檢  
14 討一次（見卷第一三五、一三六頁）。
- 15 ②一〇六年三月十三日之增補協議書一第一條記載依據出售  
16 協議書第九條檢討價格，第二條計算一〇三年五月至一〇  
17 六年二月增加之成本，第三條記載全體出資人同意賣清價  
18 為七千五百三十萬元，含增值稅為八千三百四十五萬元，  
19 超出前開價格將依價金核計增加保留款，第四條記載如售  
20 價不含增值稅，則增值稅、契稅、地價稅、房屋稅及其他  
21 移轉登記所生稅費由買受人負擔，第五條記載如售價含增  
22 值稅，則契稅、地價稅、房屋稅及其他移轉登記所生稅費  
23 由買受人負擔（見卷第一三七頁）。
- 24 ③一〇九年十二月三日之增補協議書二第一條記載依據出售  
25 協議書第九條檢討價格，第二條記載全體出資人同意賣清  
26 價為一億元，內含增值稅及仲介費上限五百萬元，超出前  
27 述二項金額之價金，保留百分之十，百分之五十依出資人  
28 比例分配，剩餘百分之四十分配予促成成交之出資人，第  
29 三條記載是份協議效期至一一〇年十二月二日（見卷第一  
30 六一頁）。
- 31 ④由前開書面，堪認本件不動產房地合資案全體出資人（被

01 告、詹勳敏、陳信安、蔡純嬌)固自一〇三年五月十九日  
02 起即同意任一出資人均得尋覓買方買受本件不動產房地，  
03 但就出售之價格定有最低數額，且逐次加計其間新增之成  
04 本(利息、稅費)予以調升，於一〇九年十二月三日業將  
05 出售價格之下限數額定為一億元，易言之，一〇九年十二  
06 月三日以後，任一合資人至多僅在增補協議書二所定數額  
07 範圍內，始能謂獲全體出資人之授權與第三人成立居間契  
08 約及議定報酬。

09 ⑤再者，本件買賣契約總價僅九千四百四十萬元，且是項價  
10 格不含土地增值稅，土地增值稅及所有權移轉登記前之房  
11 屋稅、地價稅均仍由賣方負擔，此觀本件買賣契約不動產  
12 買賣契約書第五條約定即明(見卷第八二頁)，亦即本件  
13 買賣契約價格確未達增補協議書二第二條所定最低售價。

14 7 證人詹勳敏、蔡純嬌之證述不唯互核大致相符，且與前開  
15 兩造不爭執真正之出售協議書、增補協議書一、增補協議  
16 書二、本件買賣契約之不動產買賣契約書內容一致，應屬  
17 客觀可採。

18 8 綜上，原告所提未經簽署完成之股東收取不動產開發酬金  
19 協議書，內容已不足證明陳信安經被告之授權與原告訂立  
20 居間契約、議定居間報酬數額為二百萬元，及本件買賣契  
21 約係經原告居間成立，請求訊問之證人陳信安則對被告存  
22 有相當敵意、顯有偏頗之虞，及超逾合資協議內容藉詞向  
23 被告索取利益金錢情事，證述內容復與兩造不爭執真正之  
24 出售協議書、增補協議書一、增補協議書二所載暨詹勳  
25 敏、蔡純嬌之證述情節齟齬，委無可採；況如認陳信安係  
26 獲本件不動產房地合資案全體出資人授權與原告訂立居間  
27 契約並議定居間報酬二百萬元(僅係假設，並非矛盾)，  
28 原告自一一二年二月二十一日締約、四月初完成所有權移  
29 轉登記迄至本件言詞辯論終結時，始終未向出面委由其居  
30 間之陳信安請求分文報酬，而僅向合資案四名出資人其中  
31 一人即被告請求全部之報酬，亦未見原告敘明其依據及緣

01 由。  
02 (三) 原告所提證據既不足以證明陳信安經被告之授權代表被告  
03 與原告訂立居間契約及議定居間報酬數額為二百萬元，及  
04 本件買賣契約係經原告居間成立，原告依兩造間居間契約  
05 請求被告給付居間報酬一百六十萬元，難認有據。

06 五、綜上所述，並無證據足認兩造間定有居間契約、議定居間報  
07 酬為二百萬元，及本件買賣契約係經由原告居間而成立，從  
08 而，原告依兩造間居間契約請求被告給付報酬一百六十萬  
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百  
10 分之五計算之利息，洵屬無據，不應准許，爰予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
12 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此  
13 敘明。

14 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，  
15 判決如主文。

16 (本件因遇颱風遞延一日判決)

17 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
18 民事第四庭 法官 洪文慧

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
23 書記官 王緯騏